

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 30 avril 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
MM. Oulevey et Parrone, juges
Greffière : Mme Lapeyre

Art. 266n CO

Statuant sur l'appel interjeté par **B.D.**_____, à [...], contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 5 février 2025 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelant d'avec **O.**_____, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 5 février 2025, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la juge de paix) a rejeté la requête en restitution de délai et la requête d'assistance judiciaire datées du 3 janvier 2025 de B.D. _____ (I et II), a ordonné au locataire susnommé de quitter et rendre libres pour le 6 mars 2025 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement duplex au 1^{er} étage et 2 places de parc fermées dans garage souterrain et cave) (III), a dit qu'à défaut pour le locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé, sous la responsabilité de la juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la bailleresse O. _____, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (IV), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (V), a arrêté à 600 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la bailleresse (VI), a mis les frais à la charge du locataire (VII), a dit qu'en conséquence, B.D. _____ rembourserait à O. _____ son avance de frais à concurrence de 600 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (VIII) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (IX).

En droit, la juge de paix, statuant en procédure sommaire conformément à l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), a considéré que le locataire B.D. _____ commettait un abus de droit manifeste en invoquant la nullité de la mise en demeure et du congé donnés par la bailleresse O. _____, alors qu'il avait donné une indication erronée sur son état civil peu avant sur le formulaire d'inscription qu'il avait déposé auprès de la régie. Elle a dès lors considéré que la mise en demeure et la résiliation étaient valables.

B. a) Par acte non signé du 17 février 2025, B.D. _____ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement, notamment et en substance, à sa

réforme en ce sens que la requête d'expulsion soit rejetée. À titre subsidiaire, il a conclu à son annulation et au renvoi de la cause à la juge de paix pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Il a assorti son appel d'une requête d'assistance judiciaire, d'une requête d'effet suspensif et d'une requête de mesures provisionnelles.

Dans le délai qui lui a été fixé à cet effet en application de l'art. 132 CPC, l'appelant a signé son acte.

Par courrier du 21 février 2025, le Juge délégué de la Cour de céans (ci-après : le juge délégué) a informé l'appelant que sa requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif était sans objet, l'appel ayant effet suspensif *ex lege* selon l'art. 315 al. 1 CPC.

Le 3 mars 2025, le juge délégué a dispensé l'appelant de l'avance de frais pour la procédure d'appel et a réservé la décision définitive sur l'assistance judiciaire.

b) Dans sa réponse du 26 mars 2025, O._____ (ci-après : l'intimée) a conclu au rejet de l'appel.

c) Par avis du 9 avril 2025, le juge délégué a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écriture et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

d) Le 28 avril 2025, l'appelant a adressé au Tribunal cantonal un acte complémentaire à son appel.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

1. a) L'appelant s'est inscrit auprès de la régie Z. _____ SA (ci-après : la régie) le 8 février 2023, en remplissant un formulaire dans lequel il a indiqué, à la rubrique « état civil », être divorcé.

b) Par contrat de bail à loyer du 19 février 2024, l'intimée, en qualité de bailleuse, représentée par la régie, a remis à bail à l'appelant, en qualité de locataire, avec effet au 1^{er} mars 2024 et pour une durée initiale de treize mois, un appartement duplex de cinq pièces et demie à [...], pour un loyer mensuel de 2'600 francs.

2. a) Par lettre recommandée du 1^{er} mai 2024 adressée au seul appelant, la régie, agissant pour l'intimée, a mis l'appelant en demeure de lui payer dans les trente jours la somme de 5'200 fr. correspondant aux loyers d'avril et mai 2024, sous menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans ce délai.

b) Par formule officielle expédiée sous pli recommandé du 28 août 2024 adressée au seul appelant et distribuée le lendemain, la régie, agissant pour l'intimée, a résilié le bail pour le 31 octobre 2024, en invoquant le non-paiement des loyers échus.

3. a) Le 4 novembre 2024, la régie, agissant au nom de l'intimée, a saisi la juge de paix d'une requête en protection d'un cas clair, tendant à l'expulsion de l'appelant.

b) Par envois recommandés du 29 novembre 2024, l'appelant et l'intimée ont été cités à une audience appointée au 9 janvier 2025.

c) Par requête du 3 janvier 2025, l'appelant et C.D. _____ ont notamment requis de la juge de paix qu'elle reporte l'audience du « 10 janvier 2025 » (*recte* : du 9 janvier 2025), qu'elle leur accorde l'assistance judiciaire, entre autres points qu'elle leur désigne un avocat d'office, et que le délai pour procéder par écrit sur la requête d'expulsion soit restitué à cet avocat. Cette requête ne portait que la signature de l'appelant.

Dans cette requête, l'appelant et C.D._____ ont notamment soutenu qu'ils étaient mariés et que l'appartement loué leur servait de logement de famille au sens de l'art. 169 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210). Ils contestaient notamment la validité du congé, faute pour l'intimée d'avoir communiqué séparément à l'épouse de l'appelant la mise en demeure du 1^{er} mai 2024 et la résiliation de bail du 28 août 2024.

d) Par avis du 8 janvier 2025, la juge de paix a informé l'appelant qu'elle maintenait l'audience du 9 janvier 2025.

e) À l'audience du 9 janvier 2025, l'appelant ne s'est pas présenté, ni personne en son nom.

En droit :

1.

1.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

En procédure de protection des cas clairs, lorsque le litige porte uniquement sur la question de l'expulsion, la valeur litigieuse correspond au retard dans la restitution de l'objet loué causé par le recours à la procédure sommaire d'expulsion, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235). Lorsque la validité de la résiliation est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend

jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 précité consid. 1.2.2.3).

Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

L'appel n'est recevable que si son auteur justifie d'un intérêt juridique (art. 59 al. 2 let. a CPC).

1.2 En l'espèce, la décision attaquée ordonne l'expulsion d'un locataire dont le bail a été résilié pour non-paiement du loyer. Vu le loyer mensuel de 2'600 fr., la valeur litigieuse dépasse 10'000 francs. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

En outre, déposé en temps utile et, après correction, dans les formes prescrites par la loi, l'appel est recevable dans la mesure où il tend à la défense des intérêts juridiques de l'appelant - et non de son épouse.

L'acte complémentaire adressé par l'appelant le 28 avril 2025 est en revanche irrecevable. En effet, le 9 avril 2025, les parties ont été informées que la cause était en état d'être jugée, de sorte que la phase des délibérations était censée avoir commencé. L'appelant ne disposait donc plus de la possibilité d'alléguer librement des faits et moyens de preuve nouveaux (cf. TF 5A_654/2022 du 21 décembre 2023 consid. 3.2).

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III

374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2, RSPC 2021 p. 252 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée au juge d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

3.

3.1 L'appelant fait notamment valoir que l'appartement loué lui sert, à lui et à son épouse, C.D._____, de logement de famille au sens des art. 169 CC et 266m CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse ; RS 220) et que l'expulsion ne pouvait dès lors pas être ordonnée sans que son épouse soit entendue dans la procédure.

3.2 Lorsque la chose louée sert de logement de famille (art. 169 CC et art. 266m *in principio* CO), le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257d CO) doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint (art. 266n CO ; art. 34 RULV [dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud]). Cette règle est également applicable lorsque les deux époux sont titulaires du bail. Par envoi séparé, il faut entendre l'expédition à chaque époux, sous deux plis distincts, de la lettre fixant le délai comminatoire pour s'acquitter des arriérés de loyers (art. 257d CO) ou de la formule officielle de congé prescrite par l'art. 266/ al. 2 CO. Si la partie qui donne le congé ne respecte pas les prescriptions

de forme des art. 266l à 266n CO, le congé est nul (art. 266o CO ; TF 4A_673/2012 du 21 novembre 2012 consid. 3.1 ; TF 4A_125/2009 du 2 juin 2009 consid. 3.4.1 et les réf. citées), peu importe que le conjoint ou le partenaire enregistré ait eu connaissance de l'avis du bailleur, la bonne foi de celui-ci et son absence de faute (Barrelet, La protection du conjoint et du partenaire non signataires du bail, *in* 17^e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2012, pp. 115 ss, spéc. n. 33 p. 126 ; Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5^e éd., Zurich 2016, n. 1967 ; Lachat, Le bail à loyer, Genève 2019, pp. 834 et 835). Le moyen peut être soulevé à n'importe quel stade de la procédure, y compris devant le juge de l'expulsion, lequel statue à titre préjudiciel sur la validité du congé (CACI 12 mai 2022/252 consid. 3.1.2 et les réf. citées).

Selon la jurisprudence, lorsque l'habitation louée sert de logement de famille à un couple marié et que seul l'un des deux conjoints est partie au bail, le conjoint non locataire qui n'a pas été mis en cause dans la procédure d'expulsion dirigée contre le locataire ne peut pas être expulsé contre son gré du logement familial (TF 4P.133/1999 du 24 août 1999 consid. 2b/aa, publ. *in* SJ 2000 I 6). En raison de la protection spéciale que lui confèrent les art. 266m à 266o CO, le jugement d'évacuation ou d'expulsion rendu contre son (seul) conjoint ne lui est pas opposable comme il l'est aux (autres) auxiliaires du locataire, tels les enfants. Il s'ensuit que le conjoint du locataire – quoiqu'il ne soit pas partie au bail – doit être attiré à la procédure d'expulsion (Bohnet/Conod, La fin du bail et l'expulsion du locataire, *in* 18^e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2014, pp. 79 ss, spéc. n. 52 p. 91, ainsi que n. 138 pp. 109-110 et les réf. citées).

3.3 Dans le cas présent, l'intimée a dirigé sa requête contre le seul appelant. Indépendamment du point de savoir si celui-ci a commis un abus de droit manifeste en se prévalant du caractère familial du logement loué alors qu'il s'était dit divorcé sur le formulaire d'inscription qu'il a rempli le 8 février 2023, il n'en reste pas moins que, si l'appelant est réellement marié et que le logement loué lui sert effectivement de logement de famille, à lui et à son épouse, le jugement requis par l'intimée sera

inopposable à l'épouse - sauf abus de droit manifeste de celle-ci, lequel ne se présume pas - et sera ainsi inexécutable contre le gré de l'épouse. L'intimée ne justifiait dès lors pas d'un intérêt suffisant, au regard de l'art. 59 al. 2 let. a CPC, à voir statuer sur sa demande. En principe, la requête d'expulsion aurait dès lors dû être déclarée irrecevable.

Toutefois, par sa requête du 3 janvier 2025, l'épouse a demandé à intervenir au côté de son mari dans la procédure, ce qui constitue une requête d'intervention accessoire, au sens de l'art. 74 CPC. Le vice dont est affecté la requête est dès lors susceptible d'être guéri. Il convient dès lors d'annuler l'ordonnance et de renvoyer la cause à la juge de paix pour qu'elle impartisse un délai à l'épouse pour signer la requête du 3 janvier 2025 (cf. art. 132 CPC), puis, si l'épouse signe la requête, pour qu'elle statue sur la requête d'assistance judiciaire, tienne une nouvelle audience puis rende une nouvelle décision, qui devra être notifiée à l'intimée, à l'appelant et, séparément, à l'épouse de celui-ci.

4.

4.1 En définitive, l'appel doit être admis et l'ordonnance entreprise annulée, la cause étant renvoyée à la juge de paix pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

4.2

4.2.1 L'art. 104 al. 4 CPC prévoit qu'en cas de renvoi de la cause, la juridiction supérieure peut déléguer à la juridiction précédente la répartition des frais de la procédure d'appel, lesquels comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC). Cette solution se justifie notamment lorsque le sort de la cause reste ouvert et que le renvoi intervient pour complément d'instruction (TF 4A_171/2020 du 28 août 2020 consid. 7.2, RSPC 2021 p. 223). En cas de délégation, il appartient à la juridiction supérieure d'arrêter le montant des frais judiciaires et la charge des dépens respectifs des parties ; seule la répartition est déléguée à la juridiction précédente.

4.2.2 Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les parties ayant procédé sans l'assistance d'un mandataire professionnel.

Pour le surplus, il se justifie de déléguer la répartition des frais et dépens de deuxième instance à la juge de paix, dès lors que le sort de la cause demeure ouvert.

4.3

4.3.1 L'appelant a sollicité l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel.

A teneur de l'art. 117 CPC, une personne a droit à l'assistance judiciaire si elle ne dispose pas de ressources suffisantes (let. a) et si sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (let. b).

4.3.2 En l'espèce, les conditions posées par l'art. 117 CPC sont remplies, l'appelant étant indigent et sa démarche n'étant pas vouée à l'échec. Le bénéfice de l'assistance judiciaire doit ainsi lui être accordé pour la procédure d'appel s'agissant de l'exonération des frais judiciaires,

pour autant que cette requête conserve son objet selon la répartition qui sera arrêtée par la juge de paix.

4.4 Lorsqu'elle statuera sur la répartition des frais de deuxième instance, la juge de paix est invitée à rappeler que le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenu au remboursement des frais judiciaires mis provisoirement à la charge de l'Etat, dès qu'il sera en mesure de le faire (art. 123 CPC) et en fonction de la répartition de ceux-ci arrêtée par la juge de paix. Il incombe à la Direction du recouvrement de la Direction générale des affaires institutionnelles et des communes de fixer le principe et les modalités de ce remboursement (art. 39a CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est admis.
- II.** L'ordonnance du 5 février 2025 est annulée et la cause renvoyée à la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs).
- IV.** La requête d'assistance judiciaire de l'appelant B.D. _____ est admise s'agissant de l'exonération des frais judiciaires de deuxième instance.
- V.** Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.
- VI.** La répartition des frais judiciaires de deuxième instance est déléguée à la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

VII. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. B.D. _____, personnellement,
- Z. _____ SA (pour O. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Madame la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :